



schriftelijke vragen

Fractie:	VVD
Naam:	Remco de Maaier
Onderwerp:	Ontwikkelstrategie Hanzekwartier
Type vraag:	X informatieve/technische vraag O politieke schriftelijke vraag (ex. art. 33 RvO)
Beantwoording (<i>alléén bij informatieve/technische vragen</i>)	X Ja, kan verspreid via mail / app O Nee, alleen antwoord aan mij zelf

Inleiding/aanleiding:

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor om actief percelen te verwerven in het Hanzekwartier tussen de Handelsweg en De Lage Vaart, voor het realiseren van toekomstige woningbouw.

Vragen:

Het college geeft aan dat er één alternatief is voor de voorgestelde ontwikkelstrategie, namelijk het niet voeren van actieve grondpolitiek, en dus dat er twee varianten zijn, de huidige en de voorgestelde. Volgens de vigerende Nota Grondbeleid zijn er echter diverse alternatieven. "Tussen de twee uitersten van grondbeleid, volledig actief en volledig faciliterend, bevinden zich verschillende vormen van publiek-private samenwerking (PPS)", aldus de nota, daarbij zes varianten onderkennend¹. Onze vragen op dit punt zijn daarom:

1. Heeft het college de overige vier varianten onderzocht?
2. Is daarbij de interesse van private partijen voor bijvoorbeeld een coalitie, coöperatie, alliantie of concessie gepeild?
3. Kan het college de zes varianten van een score voorzien wat betreft de in het voorstel genoemde argumenten [1] noodzaak harde woningbouwcapaciteit, [2] duidelijk maken dat de gemeente voortgang wil maken in het Hanzekwartier, [3] mogelijk maken voor het college om onderhandelingen in te zetten, [4] verkorten doorlooptijd van de ontwikkeling van het Hanzekwartier en [5] betere beheersing van de financiële risico's?

Dezelfde Nota Grondbeleid geeft aan dat als relevante landelijke wetgeving onder andere de Wet Markt en Overheid geldt. Daarbij geldt dat grondverkoop volgens het Besluit Markt en Overheid in veel gevallen een economische activiteit betreft. Onze vragen op dit punt zijn daarom:

4. Krijgt de gemeente door in het Hanzekwartier over te schakelen van een faciliterende naar een actieve rol met betrekking tot grondverkoop nadrukkelijker te maken met de bepalingen van de Wet Markt en Overheid?
5. Op welke wijze wordt geborgd dat wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid?

¹ Nota Grondbeleid 2016, "grond als basis voor regie", paragraaf 2.3.1 met Figuur 1.

Antwoorden:

1. Heeft het college de overige vier varianten onderzocht?

Ja, in principe zijn alle vormen van gemeentelijk grondbeleid beoordeeld cq. komen nog aan de orde. De noodzaak/wens om in het Hanzekwartier voldoende woningbouwcapaciteit te realiseren, in relatie met de huidige dominante grondpositie van de gemeente, met de te verwachten negatieve grondexploitatie in dit transformatiegebied, leiden tot het voorstel om een actieve rol opvatting in te nemen voor dit gebied.

Er is geen marktpartij met een grondpositie ten westen van de Handelsweg die voldoende groot en gunstig gelegen is om over te gaan tot zelfrealisatie (variant VI) of PPS-concessie (variant V). In Dronten zijn de Golfresidentie, Parkresidentie en voormalig tuincentrum De Boeg voorbeelden van zelfrealisatie en PPS-concessie.

PPS alliantie (variant VI en III) is uitvoerig onderzocht in de periode 2003-2008. De marktpartijen bleken niet dan wel onvoldoende bereid om risicodragend te investeren in deze grootschalige transformatieopdracht. Er zijn geen signalen dat in de huidige situatie dit anders is geworden.

De PPS-coalitie (variant II) is nadrukkelijk nog in beeld met de twee ontwikkelaars die beperkte grondposities hebben in het gebied. Een PPS coalitie volgens variant II past ook in de raadsvoorstel om een actieve rol in te nemen in dit deel van het Hanzekwartier. De twee grondposities kunnen overigens niet zelfstandig worden ontwikkeld zonder aanvullende grondaankopen van aangrenzende bedrijven.

2. Is daarbij de interesse van private partijen voor bijvoorbeeld een coalitie, coöperatie, alliantie of concessie gepeild?

De eerste contacten met de twee ontwikkelaars met een grondpositie zijn hiervoor gelegd. Of dit resulteert in een aankoop van de betreffende gronden, in ruil voor bouwcapaciteit of in het sluiten van een anterieure overeenkomst is nu nog open. Het ligt nadrukkelijk niet in de lijn der verwachting dat de gemeente de gronden van deze ontwikkelaars aankoopt zonder bouwclaim of ontwikkelovereenkomst

3. Kan het college de zes varianten van een score voorzien wat betreft de in het voorstel genoemde argumenten [1] noodzaak harde woningbouwcapaciteit, [2] duidelijk maken dat de gemeente voortgang wil maken in het Hanzekwartier, [3] mogelijk maken voor het college om onderhandelingen in te zetten, [4] verkorten doorlooptijd van de ontwikkeling van het Hanzekwartier en [5] betere beheersing van de financiële risico's?

Gezien het antwoord op vraag 1 en de argumenten in het raadsvoorstel is een dergelijke matrix niet opgesteld. Grondbeleid volgens de varianten III tot en met VI scoren slecht op de genoemde argumenten.

4. Krijgt de gemeente door in het Hanzekwartier over te schakelen van een faciliterende naar een actieve rol met betrekking tot grondverkoop nadrukkelijker te maken met de bepalingen van de Wet Markt en Overheid?

Nee. Het realiseren van woningbouwcapaciteit door middel van een grondexploitatie met een actief grondbeleid wordt gezien als een normale overheidstaak. Hiervoor zijn ook diverse wettelijke instrumenten in het leven geroepen, zoals onteigening, voorkeursrecht gemeenten.

5. Op welke wijze wordt geborgd dat wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid?

Dit is voldoende gewaarborgd doordat de gemeente zich houdt aan de Europese - en nationale wet - en regelgeving. Zowel bij aankopen als verkopen van grond is marktconforme prijsvorming gewaarborgd o.a. door aankooptaxaties en het jaarlijks bijstellen van de verkoopprijzen via de grondprijzennota. Korteidshalve verwijzen wij naar de nota grondprijnsbeleid 2019 en het aanvullende collegebesluit van 3 december 2019 die ter kennisname aan u zijn gezonden, waarin de wijze van prijsvorming uitvoerig zijn beschreven.